

# wonen in nesten **feiten**

Behoorlijk wonen wordt voor steeds meer huishoudens een illusie

Wie op zoek gaat naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning, zit al snel in nesten. De huurprijs is te hoog, de woning is niet op maat van het huishouden of de kwaliteit ervan is twijfelachtig. Het beschikbare aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen neemt af als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, terwijl de vraag ernaar stijgt. Hierdoor ontstaat veel druk op de "onderkant van de woningmarkt". De gelijke huisvesting wordt voor steeds meer huishoudens een illusie, met diverse welzijnsproblemen tot gevolg. Cijfers en trends bevestigen deze evolutie en de lokale impact hiervan is groot.

## "Wonen in Nesten" is een initiatief van het Limburgs Steunpunt OCMW's (LSO)

Het LSO verenigt de Limburgse OCMW's om elkaar te versterken bij de uitvoering van hun basisopdracht, namelijk "Iedereen in staat stellen om een menswaardig leven te leiden". Dit recht op een menswaardig leven omvat ook het recht op een behoorlijke huisvesting.

OCMW's signaleren reeds geruime tijd een toename van problemen die rechtstreeks een gevolg zijn van het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen.

"In bijna alle dossiers zijn er problemen met huisvesting. Erger nog, ik schat dat in minstens 50 % van de dossiers geen problemen zouden zijn als het gezin van in het begin een betaalbare en goede woning had gehad", zegt een OCMW-maatschappelijk werker. Het tekort op de woningmarkt heeft maatschappelijke kosten die ook lokaal gedragen worden. Dat steeds meer mensen moeilijker toegang krijgen tot betaalbare huisvesting, komt ook aan

de oppervlakte in de dienstverlening van andere welzijnsorganisaties en bij sociale woonactoren: lange wachtlijsten, oplopende huurprijzen, de mismatch tussen vraag en aanbod en de moeizame zoektocht naar een geschikte woning. Het LSO nodigde bevoorrechte partners uit om in het werkatelier "Wonen in Nesten" oplossingen te zoeken voor deze woonnoden. Deze welzijnsactoren zetten vooral in op woonbegeleiding, financiële steun, preventie of bemiddeling en gaan mee op zoek naar een woning. Dit zorgt echter niet voor méér betaalbare woningen. "Wonen in Nesten" is van mening dat initiatieven in de welzijnssector alleen onvoldoende zijn en dat samenwerking met andere actoren nodig is. "Wonen in Nesten" stelt dat vooral een toename van een divers aanbod aan betaalbare, kwaliteitsvolle en klein(schalige) woningen de druk op de onderkant van de woningmarkt kan doen afnemen. Het LSO, de provinciale dienst Wonen, welzijnsactoren en sociale woonactoren onderschrijven bovenstaande uitgangspunten.

De publicatie "Wonen in Nesten" gaat over feiten en uitdagingen inzake wonen. De **feiten** bevatten Limburgse cijfers over demografische trends, over sociaal wonen en over betaalbaarheid. Onder **uitdagingen** staan innovatieve voorbeelden die een antwoord kunnen bieden op actuele woonnoden.

Hiermee vragen we aandacht voor een lokaal woonbeleid op maat van hedendaagse huishoudens en actuele woonbehoeften. Tevens hopen we dat "betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen" een plaats zal krijgen bovenaan de lokale beleidsagenda.

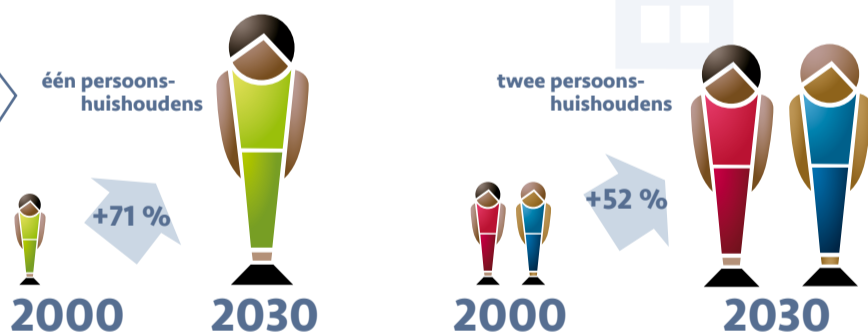
Het provinciale woonbeleid streeft naar het verbeteren van de woonkwaliteit voor alle Limburgers en naar het ontwikkelen van een algemeen inclusief beleid gericht op alle groepen van de samenleving.

gedeputeerde Frank Smeets

## Demografische trends in Limburg

De komende jaren neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens sterk toe.

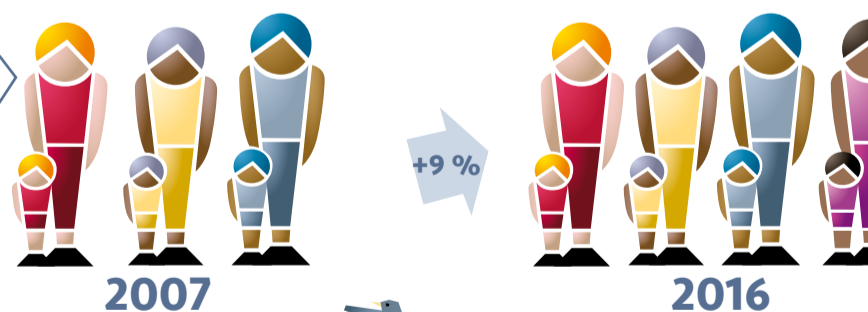
### Prognose groei huishoudens 2000 - 2030



"Nu sta ik onverwacht alleen. Samen met mijn zoontje kan ik bij mijn vader op de bovenverdieping intrekken, maar dit is niet echt geschikt ... Kon ik hier maar een appartementje van maken!"

Marianne, 33 jaar

### Toename eenoudergezinnen 2007 - 2016



OCMW's begeleiden dagelijks mensen in hun zoektocht naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Door de toestand van de privéhuurmarkt, verloopt die zoektocht moeilijk. Nochtans is het recht op wonen een grondrecht.

Joris Deleenheer  
stafmedewerker wonen VVSG

### Toename grote en kleine woonegelegenheden 2001 - 2015



"Er is grote nood aan betaalbare huurwoningen voor jongvolwassenen (18-25 jaar). Vaak zijn ze alleenstaand en/of moeten ze met een bescheiden inkomen leven..."

Theo, welzijnswerker

DOORDAT DE GEMIDDELDE GROOTTE VAN GEZINNEN DAALT, STIJGT DE VRAAG NAAR KLEINERE WONINGTYPES.

# wonen in nesten & feiten

## Sociaal wonen in Limburg

De vraag naar sociale woningen bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en naar huurwoningen via het sociaal verhuurkantoor (SVK) is groter dan het aanbod.

Kandidaat-huurders bij de Limburgse sociale huisvestingsmaatschappijen

15 579 kandidaathuurders



2015

"Enkele maanden geleden is mijn broer overleden. Wij huurden samen het appartement, maar nu moet ik de huur van € 770 alleen betalen. Met een pensioen van € 1 150 is dat op lange termijn onhoudbaar."

**Maria, 68 jaar**

1 op 2 kandidaat-huurders is alleenstaand

gezinnen



alleenstaanden



"Liever een slecht dak, dan geen dak". Huurders in precare woonsituaties houden vaak krampachtig vast aan hun slechte woning omwille van het beperkt aanbod aan betaalbare en kwalitatieve woningen.

**Esmée, wooneskundige**

Kandidaat-huurders bij Limburgse sociaal verhuurkantoren

3 835 kandidaat-huurders



2015

"Ik heb fijn werk als verkoper, maar met € 1 350 per maand kan ik geen € 520 blijven betalen voor een klein appartement."

**Tom, 27 jaar**

Aanbod sociale huisvesting



2008

+0,1%



2015

Geluk heeft geen groot huis nodig om in te wonen, maar wel een deur om binnen te gaan.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning bij een SHM is 4 jaar



**SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN EN SOCIALE VERHUURKANTOREN HEBBEN LANGE WACHTLIJSTEN**

# wonen in nesten & feiten

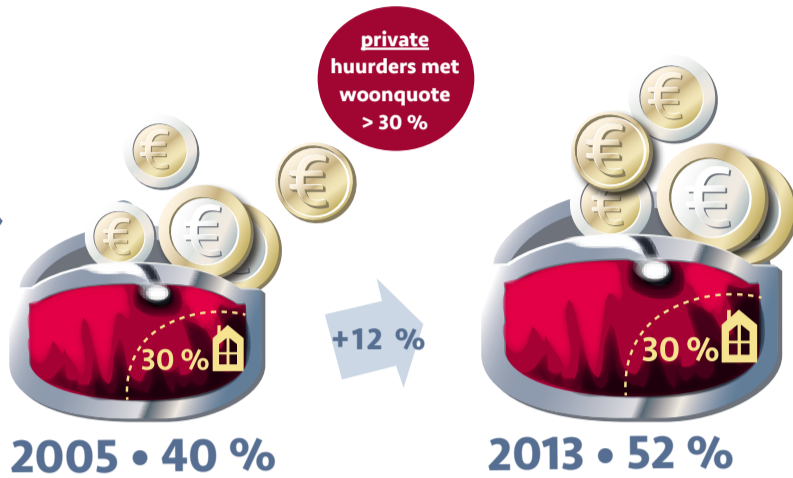
## Betaalbaarheid

Het aantal huurders dat méér dan 30 % van het inkomen besteedt aan huisvesting neemt toe. Dit geldt zowel op de privéhuurmarkt als op de sociale huurmarkt.

"Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd".

Decreet Vlaamse wooncode

Toename huurders die meer dan 30 % van hun inkomen aan wonen besteden 2005 - 2013



De **woonquote** is de totale uitgave van het gezin voor woonlasten ten opzichte van het gezinsinkomen (zonder verbruiks- of onderhoudskosten). Het is de meest gebruikte methode voor het meten van de betaalbaarheid.



Aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen op privéhuurmarkt met **woonquote** > 30 %



"Ik woon alleen en het bedrijf waar ik werk is onlangs failliet gegaan. Kan ik mijn appartement nog blijven betalen? Ik heb me ingeschreven bij een huisvestingsmaatschappij, maar daar zeggen ze dat de wachttijd een paar jaar kan zijn."

Maurizio, 45 jaar

"Ik mag verhuizen naar een sociaal huurappartement met 1 slaapkamer, na een wachttijd van 6 jaar. Ik woon nog altijd alleen in een veel te groot oud huis. De huur is heel laag, maar ik kan de stookkosten en de dokters- en apothekerskosten niet meer betalen. Ik ben blij dat ik eindelijk een goede en betaalbare woning kan huren".

Jef, 58 jaar

Meer dan 60% van de burgemeesters en OCMW-voorzitters geeft aan dat "betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen" de belangrijkste uitdaging is voor het lokale sociale beleid en bovenaan de lokale agenda moet staan."

VVSG-peiling 2016

Toename personen met voorkeurtarief ziekteverzekering 2008 - 2016



Het **voorkeurtarief** voor de ziekteverzekering heeft als bedoeling de gezondheidszorg toegankelijker te maken voor mensen met een laag inkomen. De cijfers geven een beeld van het aantal inwoners dat over een relatief laag inkomen beschikt.

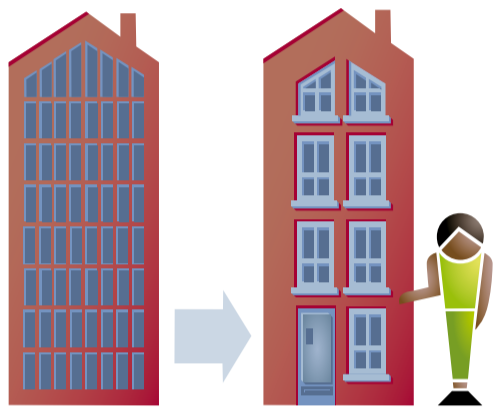
MEER EN MEER HUISHOUDENS KAMPEN MET EEN BETAALBAARHEIDSPROBLEEM.

# wonen in nesten uitdagingen

## Betaalbaar, kwalitatief en klein(schalig) wonen

Het woonpatrimonium van vandaag is niet aangepast aan de behoeften van morgen. Gezinsverdunding en vergrijzing vragen een ommekeer naar een aanvullend huisvestingsbeleid op maat van hedendaagse huishoudens en woonbehoeften. Kleinere gezinnen, jonge starters, echtscheidingen en vergrijzing zorgen voor een explosieve vraag naar betaalbaar en kleinschalig wonen. Om de woonmarkt te laten aansluiten bij de reële vragen moeten we opschuiven naar een innovatief en groeiend aanbod van woontiteiten die betaalbaar, kwalitatief en klein(schalig) zijn.

- ❖ Een woontiteit is een lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van één persoon of een groep van samenlevende personen.
- ❖ Betaalbaar betekent dat maximum 1/3 van het beschikbare inkomen naar woonlasten mag gaan.
- ❖ Klein betekent in deze context "beperkt volume" of "niet groot in omvang" en wijst op de grootte van één woontiteit.
- ❖ Kleinschalig verwijst naar de schaalgrootte van een beperkt aantal woontiteiten op één grondstuk of in één gebouw.
- ❖ Elke woontiteit moet voldoen aan minimale kwaliteitseisen en stroken met de geldende regelgeving. Kwalitatief wonen heeft een gunstig effect op energiekosten, gezondheid en welzijn.



### 1 Wonen na herbestemming van bestaand patrimonium

- ❖ Herbestemmen van te grote en minderwaardige woningen, gebouwen (bv. kloosters).
- ❖ Beheren en begeleiden van leegstand; leegstandsbeleid als activeringsmiddel.
- ❖ Woningopsplitsing zien als opportuniteit om het woningaanbod te verruimen.
- ❖ Kleinschalig wonen stimuleren, kwaliteitsvolle studio's (laten) voorzien.
- ❖ (Her)bestemmen van braakliggende gronden in woonkernen.
- ❖ Regulariseren van kwaliteitsvolle, maar onvergunde opdelingen.



### 2 Wonen in een compacte modulaire woonunit

- ❖ Een woonunit is al dan niet verplaatsbaar en biedt bijkomende woongelegenheden bij een bestaande woning; maakt tijdelijk extra wonen mogelijk.
- ❖ Woonunit op eigen bouwgrond, in de achtertuin voor zorgwonen.
- ❖ Familiale privé terreintjes voor woonwagens faciliteren.



### 3 Betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond

- ❖ Bouwen betaalbaar maken door bouwgrond van de gemeenschap ter beschikking te stellen. De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De bewoner koopt enkel de woning, de grond blijft eigendom van een trust.
- ❖ Inbreng van grond via openbaar bestuur, sociale huisvestingsmaatschappij; erfpacht als alternatief voor sociale koopwoningen. Het concept van Community Land trust (CLT) biedt hiervoor mogelijkheden.



### 4 Gemeenschappelijk wonen en samenhuizen

- ❖ Een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofd-functie heeft, bestaat uit verscheidene woongelegenheden, waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis, minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 privé leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.
- ❖ Bouwgrond benutten met gemeenschappelijke ruimtes.
- ❖ Onderverhuur reglementeren.
- ❖ Is een antwoord op woonzorgvragen.

### Werken mee aan "Wonen in Nesten"

Centrum Algemeen Welzijnswerk Limburg vzw (CAW) • Gemeente Hechtel-Eksel • Limburgs Steunpunt Straathoekwerk vzw (LISS) • Limburgs Steunpunt OCMW's (LSO) • OCMW Kinrooi • OCMW Genk • OCMW Hasselt • OCMW Sint-Truiden • provincie Limburg, S-ement, Dienst Sociale Verbinding • provincie Limburg, dienst Wonen • RIMO Limburg, Samenlevingsopbouw • Sociaal Verhuurkantoor Land van Loon • Sociale Huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak • Sociale Huisvestingsmaatschappij Nieuw Sint-Truiden • vzw Beschut Wonen / vzw Basis, woonbegeleiding diverse woonvormen • Welzijnsregio Noord-Limburg

**Cel Data en Analyse, provincie Limburg, bewerkte de cijfers.**

**Op zoek naar cijfers over je stad of gemeente?**

Cel Data en Analyse, provincie Limburg • e-mail: [dataanalyse@limburg.be](mailto:dataanalyse@limburg.be) • tel. 011 23 72 35 • web: [limburg.incijfers.be](http://limburg.incijfers.be)

**Op zoek naar informatie over Limburgs woonbeleid?**

Provinciale dienst Wonen • e-mail: [wonen@limburg.be](mailto:wonen@limburg.be) • tel. 011 23 72 80

**Bronnen:** Studiedienst Vlaamse Regering, Rijksregister, VMSW, Kadaster, Groot Woononderzoek 2013, Limburgs Woonplatform, Limburgse sociale verhuurkantoren

December 2017